



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/09635-25
Saksbehandler Marte Lifjeld

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 29.11.2022
Bystyret 15.12.2022

Reguleringsplan for Skavråker boligområde, planID 787 – sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Skavråker boligområde» (planID 787) med plankart sist datert 28.02.2022 og bestemmelser sist datert 30.08.2022.

Ovennevnte plan berører *Reguleringsplan for Bakke med arealet omkring Bakkevegen, samt Friervegen fra E18 til Skavråker Gård*, planID 729, vedtatt 18.03.1983, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 28.02.2022
2. Planbestemmelser, datert 30.08.2022
3. Planbeskrivelse, datert 28.02.2022
4. Illustrasjonsplan, datert 04.02.2022
5. ROS-analyse, datert 20.01.2022
6. Innkomne merknader i høringsperioden
7. Lengdesnitt
8. Ståsted for lengdesnitt
9. Notat naturmangfold, datert 01.09.2022
10. Overvannsvurdering, datert 04.01.2021
11. Geoteknisk notat, datert 16.04.2021
12. Geologisk notat, datert 25.08.2022
13. Geologisk notat, datert 31.08.2021
14. Tilbakemelding fra VTFK vedrørende automatisk freda kulturminner
15. Oppstartsmøte, datert 19.08.2019
16. Oppdateringsmøte, datert 07.01.2021
17. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark frafaller innsigelse
18. Porsgrunn kommune anmoder Statsforvalteren om å trekke sin innsigelse

Tiltakshaver/forslagsstiller FIHA Holding AS

Plankonsulent Asplan Viak AS

Referanser i saken

[Høringsforslag og vedlegg/dokumenter til 1.gangsbehandling i UMB sak 14/22](#)

Viktige punkter i saken

- Planområdet ligger i Friervegen i Heistaddalen, hvor det tilrettelegges for 38 nye boenheter, i form av leiligheter fordelt på 6- og 8- mannsboliger. Planbestemmelsene åpner også for annen type boligbebyggelse i form av eneboliger, tomannsbolig, rekkehus og småhusbebyggelse.
- Planforslaget har vært til offentlig ettersyn og høring, og det ble mottatt 3 høringsuttalelser, hvorav innsigelse fra Statsforvalteren v/miljødirektør. Innsigelsen frafaller under forutsetning om at planforslaget vedtas som det nå foreligger med hensyn til natur.

- Utbyggingsavtale for oppføring av fortau langs Friervegen er under utarbeidelse. Kostnader i forbindelse med etablering av fortau er per nå ikke kjent.
- På grunn av usikkerheten ved utbygging av ny E18 skal støy for planområdet kartlegges før igangsettingstillatelse. Det er fastsatt 15 meter buffer til landbrukseiendom, i tråd med kommuneplanens arealdel. Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for anslagsvis 38 leiligheter fordelt på 6- og 8-mannsboliger. Det legges vekt på gode utearealer for lek og uteopphold, bilfrie arealer mellom boligene, og gode solforhold for alle boenhetene. Planområdet er i samsvar med kommuneplanens arealdel og overordnede planer.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 14/22 den 29.03.2022. UMB bad om at det til 2.gangsbehandling legges frem en vurdering for en mest mulig skånsom rassikring som ivaretar naturmangfoldet. Det vises til dokumenter ved 1.gangsbehandling for informasjon om planstatus, planområdet, samt innkomne merknader ved varsel om oppstart.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 14.04.2022-16.05.2022. Det kom inn tre uttalelser/merknader, hvorav en innsigelse. Merknadene kan leses i sin helhet i vedlegg 6. Innholdet er oppsummert og kommentert av rådmannen i det videre:

1. Jan Trygsland, datert 15.05.2022

Viktig at det blir satt opp gjerde på grenseskillet mot min landbrukseiendom. I nordvestre hjørne av utbyggingsområdet er det fra før av fjernet jordmasser som fører til at det raser ned jord fra min eiendom, dette må sikres for å forhindre fortsatt utrasing. Jeg hadde ønsket beplantet buffersone på 15 meter mot min landbrukseiendom.

Rådmannens kommentar:

Det er en pågående dialog mellom tiltakshaver og nabo vedrørende jord som raser som følge av fjernede jordmasser. Dette følges opp i byggefasen. Tiltakshaver er også blitt enig med nabo om å sette opp gjerde på grenseskillet i tillegg til en flersjiktet beplantning i buffersonen mot landbrukseiendommen. Rådmannen anser derfor dette som løst.

2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune, datert 09.05.2022

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra de regionale og nasjonale interesser de er satt til å ivareta, ingen merknader til det offentlige ettersynet av planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

3. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 16.05.2022

I medhold av plan- og bygningsloven § 5–4 fremmer Statsforvalteren ved miljødirektøren innsigelse til planforslaget. Det begrunnes med at forslaget åpner for inngrep i forekomster av de utvalgte naturtypene hule eiker og kalklindeskog, jf. T–2/16 punkt 3.6. Innsigelsen kan løses ved at planforslaget endres slik at inngrep i de utvalgte naturtypene unngås.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget er etter høring foreslått justert på en slik måte at innsigelsen kan frafalles. Det vises til vedlegg 17, hvor Statsforvalteren bekrefter at innsigelsen frafalles om justert planforslag vedtas. I den geologiske rapporten på høring var det åpnet for å gjøre «nødvendig vegetasjonsrensk» i området, jf. kap. 8.3. Rapporten er nå revidert, og muligheten for vegetasjonsrensk er fjernet fra rapporten. Det åpnes kun for sikringstiltak i form av fjellbolter og steinsprangnett. Den oppdaterte geologiske rapporten konkluderer med at fjellbolter og fanggjerdene vil være tilstrekkelig rassikring, og det er i forbindelse med fjellbolting satt krav i bestemmelsene om at dette skal utføres på en måte som ikke påvirker naturen. Naturmangfoldrapporten som bygger på den geologiske rapporten er oppdatert, og støtter opp under fjellbolting og fanggjerdene som skånsomme tiltak som ikke vil påvirke naturtypene.

Endringer etter høring

Med bakgrunn i innkomne merknader og innsigelse, ny kunnskap, og påfølgende dialog med Statsforvalteren og forslagsstiller, foreslår rådmannen endringer i planbestemmelsene etter høring og offentlig ettersyn. Videre er naturmangfoldrapporten revidert og geoteknisk rapport supplert.

Planbestemmelser (vedlegg 2)

Planbestemmelse 4.4 er skjerpet inn ved at man ikke har lov til å gjøre inngrep og hogst i naturen. Det tillates kun bruk av håndholdt maskinelt utstyr ved etableringen av fjellbolter, i henhold til geologisk rapport datert 25.08.2022. Videre er det oppdatert dato ved henvisning til geologisk rapport og et nytt punkt under 3.1 n) med krav om inngjerding mot naturområdet. Alle endringene i planbestemmelsene er vist med rød tekst.

Naturmangfoldrapport (vedlegg 10)

Naturmangfoldrapporten er revidert og bygger på den supplerende geologiske rapporten. Den støtter opp under fjellbolting og fanggjerdning som skånsomme tiltak som ikke vil påvirke naturtypene innenfor hensynssone naturmiljø.

Geoteknisk rapport (vedlegg 13)

Geologisk rapport er supplert med en ny rapport (datert 25.08.2022) som konkluderer med at fjellbolter og fanggjerdning vil være tilstrekkelig rassikring, og det er i forbindelse med fjellbolting satt krav i bestemmelsene om at dette skal utføres på en måte som ikke påvirker naturen. I forrige versjon av geologisk rapport (datert 31.08.2021) var det åpnet for å gjøre «nødvendig vegetasjonsrensning» i området, jf. kap. 8.3. I ny rapport er mulighet for vegetasjonsrensning fjernet og det åpnes kun for sikringstiltak i form av fjellbolter og steinsprangnett.

Rådmannens vurdering

Det har gjennom hele planprosessen vært god dialog mellom plankonsulent/forslagsstiller og rådmannen frem mot planforslaget som nå foreligger. I teksten under gis rådmannens vurdering av de mest relevante temaene i planforslaget.

Støy

Hovedstøykilden i området er E18 og Fv354 gjennom Heistaddalen. Planområdet ligger i nærheten av ny E18 (planID 841 E18 Preståsen-Kjørholt, vedtatt 17.3.2022), hvor det i planbestemmelsene er krav om at omkringliggende bebyggelse skal sikres mot veistøy i henhold til støyretningslinje T-1442/21 før det settes trafikk på den nye veien. Endelige beregninger/tiltak foreligger ikke per dags dato.

Buffersone mot landbruk

I kommuneplanens arealdel er det krav om minimum 15 meter buffersone mot dyrka mark. Administrasjonen anser det som et minimum for at sonen skal ha effekt (støvplager, avdrift sprøytemidler m.m.). Buffersonen vil ha bedre effekt dersom den er bredere og dersom det etableres et flersjiktet vegetasjonsbelte mellom bebyggelse og dyrka jord. Rådmannen er derfor fornøyd med at det i bestemmelsene er satt krav til vegetasjonsbelte og gjerde, som et viktig avbøtende tiltak for å unngå interessekonflikter mellom landbruksdrift og beboere i området.

Type boliger

Arealet som kan benyttes til bolig er ca. 14 daa. Terrenget på eiendommen stiger noe opp mot skrenten i nord. Det er lagt til grunn at bebyggelsen vil trappes noe ned mot sør for å tilpasses eksisterende terreng. Se snittet i figur 5-6, på s. 20 i planbeskrivelsen og vedlegg 7. Illustrasjonene viser mindre leilighetsbygg på 2 etasjer, i form av 6- og 8-mannsboliger. Planbestemmelsene tillater imidlertid etablering av andre type boliger, herunder enebolig, tomannsbolig og rekkehus. Rådmannen vurderer at området tåler etablering av ulike boligtyper og anser dette som positivt.

Trafikksikkerhet

Det er forslått regulert fortau innenfor planområdet som vil knytte seg til eksisterende gang- og sykkelvegssystem langs Friervegen. Antall adkomster fra Friervegen til planområdet reduseres fra dagens 3 til 2. Det er ca. 800 meter til busstopp på Heistad, og ca. 600 meter til busstopp i Pans veg. Rådmannen vurderer at forholdene for myke trafikanter ivaretas på en god måte ved at kobling til eksisterende gang- og sykkelvegssystem er sikret i planforslaget.

Rassikring og natur

Rassikring er ivaretatt i bestemmelse 4.4 og 3.1 n), og blir gjennomført på en slik måte at naturen innenfor hensynssone bevaring naturmiljø ikke tar skade eller blir påvirket av inngrepet.

Barn og unge

Planområdet ligger i relativt kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, og Heistad lokalsenter, og det er trygge forbindelser for myke trafikanter hele veien. Lekeplass og gode utearealer er sikret i planbestemmelsene med krav til kvalitet, funksjon og størrelse. Rådmannen anser barn og unge som godt ivaretatt i planforslaget.

ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 20.01.2022, se vedlegg 5. Analysen konkluderer med at lokalstabilitet må vurderes av geoteknisk sakkyndig som del av detaljprosjekteringen og at sikringstiltak for steinsprang utføres før igangsettingstillatelse gis. I tillegg er det sikret en hensynssone for flom jf. vurdering av overvann. Rådmannen vurderer at de nevnte forhold er løst på en akseptabel måte for å sikre de fremtidige boligene innenfor planområdet.

Miljømessige konsekvenser



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. I forbindelse med planarbeid kan man derimot vurdere klimaeffekt dersom det er en endring av arealbruk fra f.eks. skog til bebygd areal. Den delen av planområdet som er foreslått utbygd er kategorisert som bebygd areal fra før, og foreslått tiltak vil derfor ikke føre til noe arealbruksendring slik verktøyet er laget. Av den grunn er det ikke mulig å beregne klimaeffekt for tiltaket med tanke på arealbruksendring.



Den ubebygde delen av planområdet ligger innenfor en naturlokalitet med verdi A (nasjonalt viktig). Det er registrert en kalklindeskog av verdi B (viktig, regionalverdi) og en hul eik (utvalgt naturtype) innenfor deler av denne A-lokaliteten. Antall rødlistearter som forekommer på lokaliteten er med stor sannsynlighet betydelig. Tiltak innenfor planområdet er foreslått plassert på areal som allerede er utbygd/bebygd. Planforslaget åpner for rassikring i hensynssone for naturmiljø i form av bolter, som skal gjennomføres med håndholdt maskinelt utstyr og uten inngrep i naturen for å ivareta naturmiljøet.

Økonomiske konsekvenser av planforslaget

Planforslaget innebærer etablering av fortau. Utbyggingsavtale er under utarbeidelse, og fordelingsnøkkelen mellom utbygger og kommunen er per dags dato ikke kjent. De økonomiske konsekvensene antas å være små.

Konklusjon

Planforslaget er godt utredet og legger til rette for boligbebyggelse med buffer mot landbruket og gode kvaliteter for uterom og lekeplass. Naturområdet i bakkant av boligarealet er sikret og ivaretatt i planforslaget. Planforslaget med foreslåtte endringer anses for å være i tråd med overordna planer, og rådmannen anbefaler at planforslaget for Skavråker boligområde med planID 787 vedtas.